Landstuhl

Historisches Wohn- und Geschäftshaus mit guter Rendite – Denkmalgeschützte Kapitalanlage

Objektnummer: 26199508



KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 350 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 275 m²

Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

Auf einen Blick

Objektnummer	26199508
Wohnfläche	ca. 350 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Garage, 40 EUR (Miete)

Kaufpreis	419.000 EUR
Provision	Käuferprovision 5,36 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

Die Immobilie





Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

Die Immobilie





Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

Die Immobilie





Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

Die Immobilie





Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

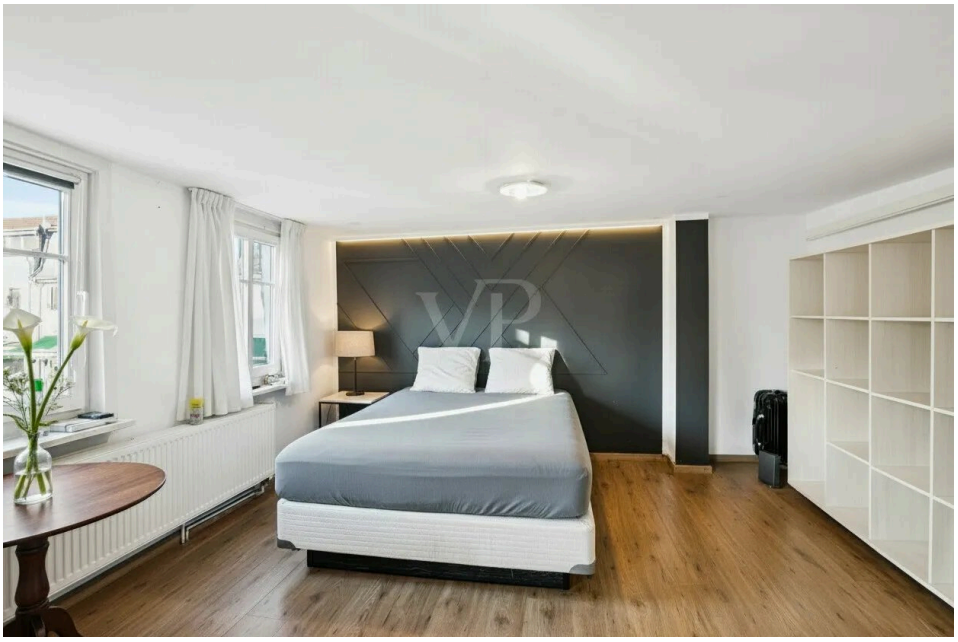
Die Immobilie





Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

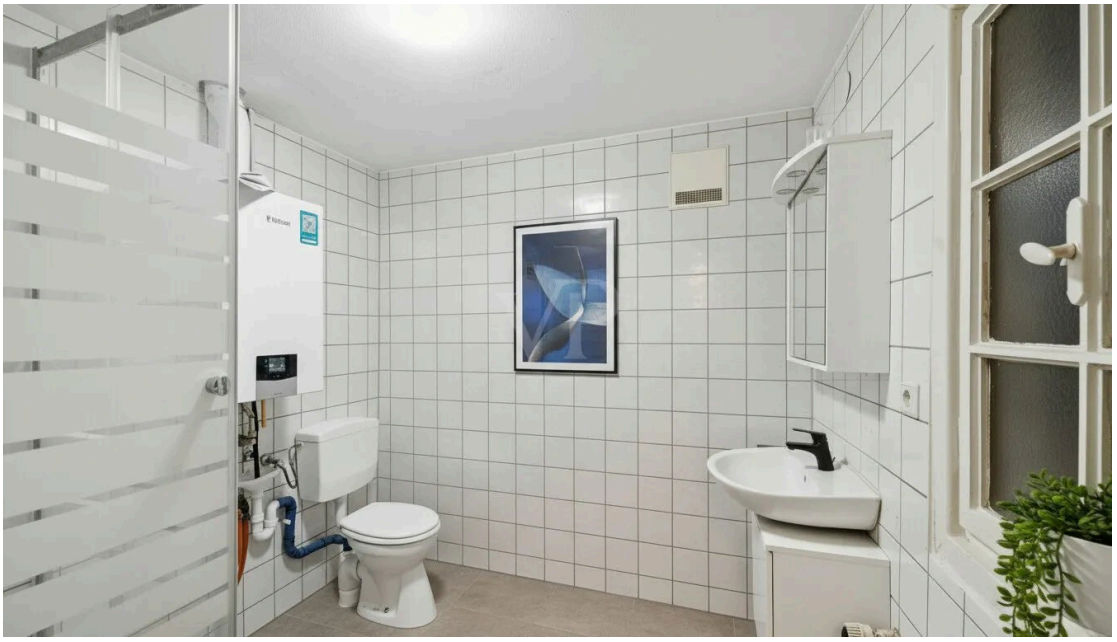
Die Immobilie





Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

Die Immobilie





Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

Die Immobilie





Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

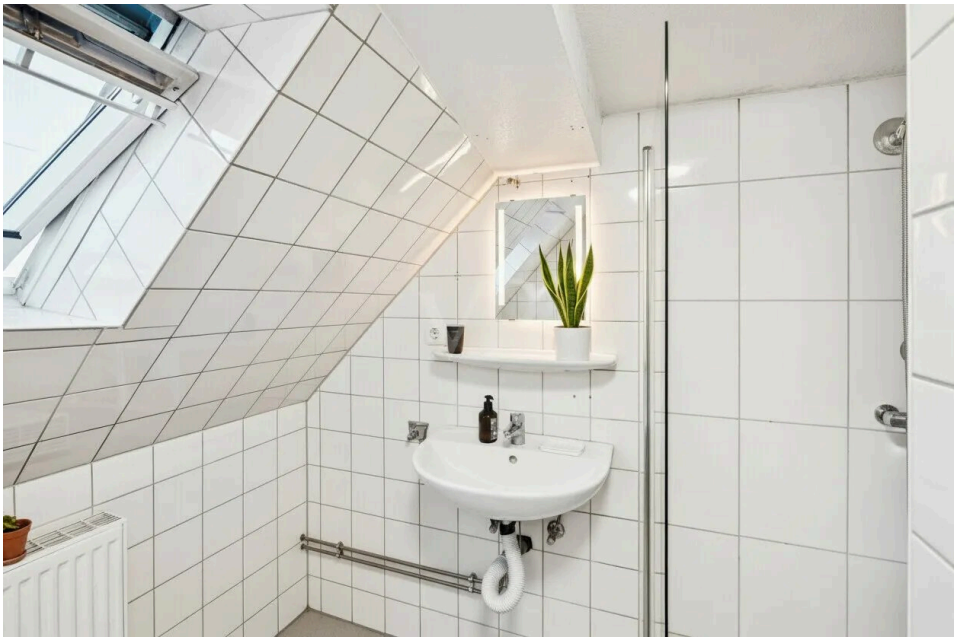
Die Immobilie





Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

Die Immobilie





Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreisermittlung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0631 - 414 99 89 0

Partner-Shop Kaiserslautern | Fruchthallstraße 11 | 67655 Kaiserslautern | kaiserslautern@von-poll.com | *www.von-poll.com/kaiserslautern*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)631 - 41 49 989 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

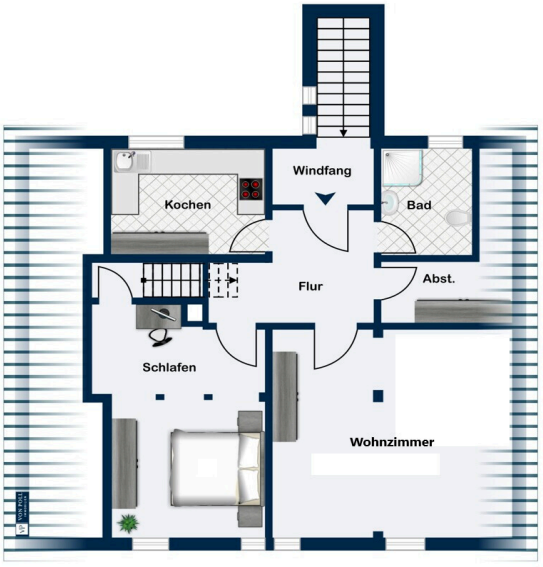
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1900 bietet eine großzügige Wohnfläche von etwa 350 m² auf einem Grundstück von rund 275 m². Die Immobilie vereint Wohnen und Arbeiten auf ideale Weise und richtet sich damit an Eigennutzer sowie Investoren mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2025, wodurch sich das Gebäude in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Besonders hervorzuheben ist der denkmalgeschützte Status des Hauses, welcher den historischen Charakter mit modernen Ausstattungsmerkmalen verbindet.

Die Immobilie umfasst eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit ca. 115 m² sowie drei Wohneinheiten. Im Obergeschoss befinden sich eine großzügige Wohnung mit ca. 110 m² sowie ein Einzimmer-Apartment mit ca. 40 m². Das Dachgeschoss verfügt über eine weitere Wohnung mit ca. 85 m².

Alle Einheiten besitzen separate Strom-, Gas- und Wasserzähler sowie eigene Küchen und können unabhängig voneinander genutzt oder vermietet werden. Eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz ergänzen das Angebot.

Die jährliche Nettokaltmiete beträgt 30.000,00 €, was dieses Objekt auch für Anleger besonders attraktiv macht.

Wer das Zusammenspiel aus historischem Flair und moderner Funktionalität schätzt, findet hier die passenden Rahmenbedingungen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den zahlreichen Möglichkeiten zu überzeugen, die dieses Wohn- und Geschäftshaus zu bieten hat.

Hinweis: Für denkmalgeschützte Gebäude besteht keine Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises.

Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

Ausstattung und Details

- Sanierung der Wohnung im OG: neue Gastherme 2018
- Grundsanierung der Wohnung im DG: 2005
- neue Gastherme im Appartment im OG: 2025
- Einbauküche in jeder Wohneinheit
- getrennte Stromzähler, Gaszähler und Wasseruhr
- Garage und zusätzlicher Stellplatz
- jährliche Nettomiete: ca. 31.000 €

Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich attraktiver Lage von Landstuhl. Die direkte gegenüberliegende Grünanlage – ein gepflegter Stadtpark – stellt einen deutlichen Standortvorteil dar und erhöht nachhaltig die Wohn- und Aufenthaltsqualität für Mieter.

Zudem liegt das Objekt in unmittelbarer Nähe zum Adolph Kolping Platz, einem zentralen Punkt der Stadt mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und unmittelbarer Grünflächenanbindung macht den Standort besonders attraktiv für eine langfristig stabile Vermietbarkeit und solide Renditeperspektiven.

Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26199508 - 66849 Landstuhl

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

Fruchthallstraße 11, 67655 Kaiserslautern
Tel.: +49 631 - 41 49 989 0
E-Mail: kaiserslautern@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com